

DANS NOS VILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

Chauffage : des solutions pour demain

Faire construire
sa maison
*Les étapes d'un
projet réussi*

Perspectives 2023
*Coup de frein
sur le marché
immobilier*

Parole d'expert
par Olivier Vaillant





alain rousseau
immo · comine

**Pour une vente en toute sérénité, faites confiance
à nos 45 années d'expérience
et profitez de la visibilité de nos 3 agences.**

Angers Doutre, Angers Château et Paris Montparnasse.

Estimation gratuite et sans engagement :

02 41 24 13 70

contact@alain-rousseau.com



www.alain-rousseau.com

LES VILLAS D'ÉDEN



LANCEMENT COMMERCIAL

3 MAISONS NEUVES

Quartier Saint-Antoine

De 139 m² à 164 m²

4 ou 5 chambres

 VUE DÉGAGÉE

 PARQUET CHÊNE

 LUMINEUX

 2.70 M HAUTEUR
SOUS PLAFOND
(RDC)

 JARDINS

 MENUISERIES
ALUMINIUM

 GRANDES PIÈCES
DE VIE

 DOMOTIQUE

 GARAGES
MOTORISÉS

 FAÏENCE TOUTE
HAUTEUR

 alain rousseau
immo · comine



10 boulevard Henri Arnauld - 49100 Angers

contact@alain-rousseau.com

www.alain-rousseau.com

02 41 24 13 70



ANGERS

SECTEUR GARE au 2^{ème} étage, T3 de 69m², comprenant une entrée, un salon-séjour ouvrant sur une cuisine a/e donnant sur une terrasse d'env 9,50m² sans vis à vis, 2 chambres, SdE. Un grenier, une cave et un garage fermé viennent parfaire ce bien. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf 1744CV Classe énergie : D

254 400 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

T4 de 100 m² en dernier étage avec ascenseur. Grande entrée, dble séjour prolongé par une large terrasse sans vis à vis, cuisine séparée profitant d'un balcon. 3 chambres avec accès sur balcon dont une suite avec sa SdD, SdB. Parking en sous-sol. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf 1740M Classe énergie : C

525 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Environnement très calme pour cet appartement traversant avec balcon sur séjour, chambre, cuisine AE, dégagement avec placard, salle de bains/WC, cave. TRAM à 2 min pour rejoindre la gare, le centre-ville et les écoles. Vendu loué. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf 1665PA Classe énergie : D

144 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Belle hauteur sous plafond pour ce T2 au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec futur ascenseur. Il se compose d'une entrée, d'une pièce de vie avec coin cuisine aménagée, d'une SdB et d'une grande chambre avec placard. Vendu libre de locataire. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf 1669EBD Classe énergie : E

212 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Belle luminosité, pour ce T2 au 3^{ème} étage d'un immeuble haussmannien avec futur ascenseur, une entrée avec placard, une pièce de vie, une cuisine séparée, une salle de bains et wc séparé. Vendu libre de locataire. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf 1753DEB Classe énergie : E

181 900 € Honoraires inclus charge acquéreur 7% TTC



ANGERS

Maison individuelle neuve disponible le 1^{er} trim 2024. Au rdc: entrée, belle pièce de vie, espace cuisine et arrière cuisine. Au 1^{er} étage: 3 chambres, sde. Au 2^{ème} étage: Suite parentale, mezzanine. Terrasse et vue dégagée! **FRAIS DE NOTAIRE REDUITS** Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr
Réf M3 Classe énergie : NC

625 000 € Honoraires inclus charge vendeur

L'immobilier pluriel

depuis 1973

Angers - Paris (Montparnasse)
Nantes - Cholet



ANGERS

Double angevine 165m² au cachet conservé: parquets, moulures et pierres... Salon, sam, cuisine, buanderie. Au 1^{er}: 3 chambres, SDB. Au 2^{ème}: chambre, bureau, grenier aménageable. 2 stationnements en location peuvent être proposés avec ce bien. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1530EB Classe énergie : D

590 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 2.61% TTC



ANGERS

Séduction assurée par ces volumes, son cachet et son grand jardin. Entrée, séjour dble, bureau, cuisine, arrière cuisine, point d'eau. A l'étage 4 chambres, sdb. Grenier aménageable, 2 garages, parking et un ss complètent ce bien. Travaux à prévoir. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1686CV Classe énergie : E

496 375 € Honoraires inclus charge acquéreur 4.50% TTC



ANGERS

Maison familiale de 172m² habitables comprenant une pièce de vie d'environ 43m² lumière traversante, cuisine, 6 chambres dont 2 au 1^{er} niveau, 2 SdE et 2 wc. Un triple garage en ss et de nombreuses pièces complètent ce bien. Beau jardin arboré ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1582M Classe énergie : E

745 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



SAINT BARTHELEMY D ANJOU

Libre au 1^{er} mars 2023 - Sur un terrain de 400m², maison proposant 4 chambres dont une au RDC, pièce à vivre de 35m² avec cuisine ouverte, SDE/SDB, WC indépendant à chaque niveau. Un garage/atelier et un stationnement extérieur complètent ce bien. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1569PA Classe énergie : A

299 450 € Honoraires inclus charge acquéreur 6% TTC



ANGERS

Appartement T5 dans une résidence calme et avec ascenseur comprenant : entrée avec placards, salon-séjour de 40m², cuisine AE, 3 chambres avec balcon, 2 SdE, une grande buanderie. Cave, place de parking extérieur et dble garage complètent ce bien. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1671CV Classe énergie : C

472 500 € Honoraires inclus charge acquéreur 5% TTC



ANGERS

Studio en hyper centre piéton, idéalement placé, au 4^{ème} et dernier étage d'un bel immeuble haussmannien avec futur ascenseur : Entrée avec placard, séjour avec coin cuisine, salle de bains avec wc. Libre de locataire. Faire vite ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Réf 1668 Classe énergie : E

123 000 € Honoraires inclus charge acquéreur 6.96% TTC

sommaire

FÉVRIER 2023

Ancien

Perspectives 2023
Coup de frein sur le marché
immobilier



À consulter

les annonces
des agences immobilières

9 Maine-et-Loire

Parole d'expert

12 par Olivier VAILLANT

Chauffage : des solutions pour demain



Neuf

Faire construire
sa maison

Les étapes d'un projet réussi



Magazine gratuit des annonces
de professionnels édité à 20 000
exemplaires.

Editeur de la publication :
NR COMMUNICATION
SA à Conseil d'Administration

Siège social : 26, rue Alfred de Musset
37000 TOURS - 02 47 31 72 81

Directeur de publication :
Pierre-Yves ETLIN

immobilier@nr-communication.fr

Responsable d'édition : Tony PORTER
Chef de Publicité : Franck CARPENTIER
Assistante : Stéphanie MARTEAUX

Montage et maquette : NRCOM Poitiers

DANS NOS VILLES ANJOU
n°132 du 01 au 28 février 2023

Impression :
Imprimerie Centre Impression
11, rue Marthe Dutheil
BP 218 - 87220 FEYTIAT



Ne pas jeter sur la voie publique, gardons
notre ville propre. Reproduction même
partielle interdite. L'éditeur n'est pas
responsable des éventuelles erreurs
d'impression ou de photographie.

B

Patrice Besse

Châteaux, demeures, tout édifice de caractère,
Immobilier parisien



En Anjou, comme à Paris et partout en France, nous proposons à la vente hôtels particuliers, immeubles, maisons de villes, appartements, pied-à-terre, ainsi que tout édifice de caractère.

En vente en Anjou

En vente à Saumur



Entre rivière et coteaux,
une propriété équestre sur 3,6 hectares
Ref 698271

Vente en exclusivité - 550 000 €



Dans un majestueux hôtel particulier, un appartement de 195 m²
témoin de l'histoire de France
Ref 297962

Vente en exclusivité - 540 000 €

En vente en Anjou

En vente en Anjou



Aux abords d'un village et dans un parc de 2,6 ha,
un logis seigneurial dont l'origine remonte au 12ème s.
Ref 591308

1 219 000 €



Dans une campagne vallonnée et boisée de l'Anjou, un logis des 15ème
et 17ème siècles inscrit MH avec dépendance et jardin
Ref 854343

525 000 €

Agence de Tours

46, rue de la Scellerie 37000 Tours

t +33 1 42 84 80 85

Rive Gauche

7, rue Chomel 75007 Paris

www.patrice-besse.com





Perspectives 2023

Coup de frein sur le marché immobilier



La Fnaim, qui regroupe environ un tiers des agences immobilières en France, dressait début janvier, le bilan du marché immobilier en 2022 et dessinait les perspectives pour 2023. Voici ce qu'il faut retenir de cette enquête annuelle.

Un contexte perturbé

Le premier constat que dresse la Fédération nationale de l'immobilier c'est, bien sûr, le contexte inédit dans lequel s'est terminée l'année 2022 et commence l'année 2023. Une conjoncture marquée par la hausse des taux d'intérêts, la difficulté d'accès à l'emprunt qui touche de nombreux candidats à l'accession, l'inflation qui fait son grand retour, la crise des matières premières et de l'énergie qui se conjugue à la pénurie de main d'œuvre pour beaucoup d'entreprises du secteur. Un contexte qui, selon les mots du président de la Fnaim, Loïc Cantin, « appelle à avoir un nouveau regard, une nouvelle vision et à donner une nouvelle dimension à la politique du logement ».



En chiffres

Il existe 30 000 agences immobilières ou administrateurs de bien qui ont au moins un salariés en France. Le secteur de l'immobilier emploie 200 000 personnes, dont 62 % de femmes. 62 % des transactions passent par un professionnel et les agences gèrent 35 % des locations vides du secteur privé. L'immobilier génère un chiffre d'affaires de 16,5 milliards d'euros, les deux tiers en transactions et le reste en administration de biens.

Sources : : ACOSS, INSEE, CCI, IGEDD, ANIL, DARES, FNAIM.

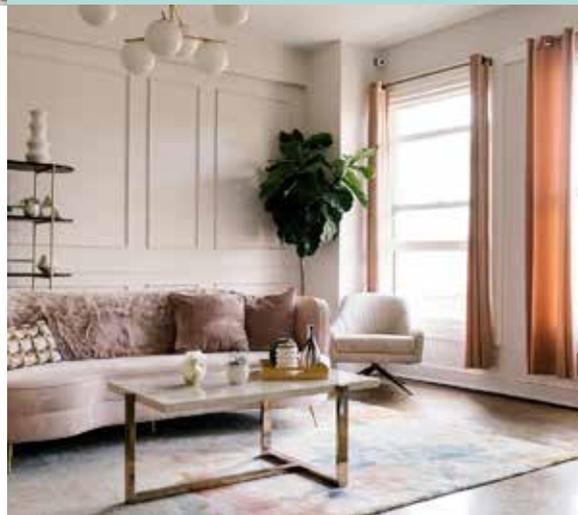
On se souvient que l'année 2021 avait été tout à fait exceptionnelle matière d'activité du marché immobilier. Avec 1,177 million de transactions réalisées, elle avait même été la meilleure année jamais enregistrée par la Fnaim. L'année 2022 est restée sur des volumes très forts, puisqu'elle devrait se solder avec 1,1 millions de ventes réalisées.

Oui, mais le nombre des ventes est tout de même en baisse et, surtout, le mouvement d'érosion est continu depuis plusieurs mois. Cela constitue un élément nouveau et important. Le niveau de l'activité n'a rien d'alarmant en soi. On est bien loin, par exemple, du grand trou de 2009, où le nombre de transactions était deux fois inférieur. Pour autant, cette donnée traduit tout de même le ralentissement net du marché que les professionnels relèvent sur le terrain.

La Fédération de l'immobilier estime que ce mouvement devrait se poursuivre au cours de l'année 2023. En effet, les causes économiques et géopolitiques qui ont conduit à cette baisse du nombre des transactions ont toutes les chances de rester d'actualité au cours de l'année qui vient. Ainsi, selon les hypothèses, la Fnaim table sur un nombre de transactions qui devrait se situer autour du million d'unités en 2023 ou même, légèrement en dessous si les taux d'intérêt devaient accélérer leur progression.

Baisse des transactions en Centre-Val de Loire et Poitou

En 2022, le nombre de transactions est en recul sur presque tous les départements français. Pour ce qui concerne nos régions, seul l'Indre parvient à conserver son niveau d'activité. Le Loir-et-Cher, la Vienne et les Deux-Sèvres affichent un repli inférieur à 5 % tandis que l'Indre-et-Loire et le Maine-et-Loire, qui avaient connu les plus fortes hausses des prix de l'immobilier, accusent un effritement plus sensible, supérieur à 10 %. Pour rappel, en 2021, tous les départements affichaient un nombre de transactions en hausse et, pour l'immense majorité, une hausse comprise entre 15 et 20 %.





Perspectives 2023 : Coup de frein sur le marché immobilier



Où en sont les prix de l'immobilier ?

Pour ce qui est des prix de l'immobilier, ils ont continué à augmenter au cours de l'année 2022, mais moins fortement qu'en 2021. Le prix moyen du mètre carré en France n'a, en soi, pas de signification réelle, tant les situations sont différentes d'un territoire à un autre. Mais c'est un indicateur intéressant pour saisir les grandes tendances du marché. Le prix moyen du mètre carré se situe, en France entière, à 3 119 €, en hausse de 6,7 %. La progression était de plus de 7 points en 2021. A noter que le prix des maisons est plus faible (2 500 €/m²) mais qu'il a plus augmenté en 2022 (+7,9 %). Pour autant, un éclairage régional est indispensable pour comprendre la réalité de la situation. Premier enseignement : pour la première fois depuis des années, le marché parisien a connu une baisse de ses tarifs (-1,5 %) en 2022. De même, les 100 villes moyennes de France progressent presque deux fois plus (+6,7 %) que les 10 plus grandes villes (+3,7 %). Et les communes rurales sont encore devant (+7,8 %). La palme de la hausse des prix en 2022 revient aux stations de ski, en dépit des problèmes liés au changement climatique et aux stations balnéaires, qui connaissent des progressions supérieures à 10 %. Notons tout de même que pour elles comme pour les villes moyennes comme le secteur rural, la progression est inférieure de moitié à ce qu'elle avait été en 2021. Au niveau national, trois villes connaissent une baisse des prix en 2022 : Paris, Lyon et Nantes. Dans nos régions, Tours affiche une progression de 4,9 % en 2022, contre 4,6 à Poitiers et 6 % à Angers.



Une tendance à la baisse

Mais, précise la Fnaim, ces données sont à corriger de l'inflation annuelle, que l'Insee vient d'arrêter à 5,9 % pour 2022. Et là, bien sûr, le tableau est bien différent. En intégrant l'inflation, on observe une baisse relative des prix de l'immobilier sur la majeure partie du territoire en 2022. Paris est alors en baisse de 7,4 %, Orléans de 2,4 % et Poitiers de 1,3 %. Angers, Tours ou Le Mans sont en situation de stabilité. Seules quelques villes, comme Pau, Toulon ou Strasbourg, qui n'avaient pas été parmi celles qui avaient le plus progressé au cours de la période précédente, affichent encore de réelles progressions. La Fnaim ne se prononce pas explicitement sur les évolutions probables des prix, mais il est clair que la baisse du nombre des transactions, dont on a parlé plus haut, marque la fin de la domination des vendeurs sur les transactions. Les prix devront s'adapter aux possibilités des acquéreurs pour que les ventes puissent se réaliser. La tendance baissière est donc plus que probable.

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

207 760 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 196 000 € hors honoraires)

Réf 9388
Classe énergie : D



Dans une petite copropriété Appartement de 2 pièces d'environ 57 m² avec balcon et cave. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

IMMEUBLE



ANGERS

728 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4% TTC
(Prix 700 000 € hors honoraires)

Réf 9369
Classe énergie : E



IMMEUBLE à vendre sur Angers, Quartier Doure, vue sur Maine, proximité tramway et toutes commodités se composant de deux types 3 et un type 4 vendus avec locataires en place. NOUS CONSULTER ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

JARDIN PRIVATIF



ANGERS

155 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
7% TTC
(Prix 145 000 € hors honoraires)

Réf 9383
Classe énergie : NC



Dans une petite copropriété, proche Place Ney, T2 de 38m² avec jardin privatif, congé pour vente de donné au locataire, appartement disponible pour habiter à compter du 12/05/2023, peu de charges DPE de 2020 classé vierge - Prévoir un DPE nouvelle formule en G (en cours de réalisation). Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

348 150 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 330 000 € hors honoraires)

Réf 9389
Classe énergie : D



Maison des années 50 offrant 96 m² 3 chambres et bureau, jardin de 179 m² et garage, au calme, quartier recherché. proximité collège SAINT AUGUSTIN. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

INVESTISSEMENT



ANGERS

274 300 €

Honoraires inclus charge acquéreur
5.50% TTC
(Prix 260 000 € hors honoraires)

Réf 9396
Classe énergie : C



A VENDRE Maison de 2004 type 5 comprenant séjour traversant, cuisine aménagée et équipée, à l'étage 3 chambres (possibilité d'une 4ème chambre), deux pièces d'eau (salle de bains et salle d'eau, 2 wc Garage et jardin clos VENDU avec Locataire en place depuis le 07/03/2008. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

169 600 €

Honoraires inclus charge acquéreur
6% TTC
(Prix 160 000 € hors honoraires)

Réf 9387
Classe énergie : E



Dans une résidence sécurisée, appartement de 56 m² avec place de stationnement et cave, vide d'occupation, bon état et double vitrage, résidence avec ascenseur, chauffage collectif à hauteur de 14 degré et individuel pour le surplus GARE SNCF à pied - marché Place Lafayette ET TRAMWAY. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

COUP DE COEUR



ANGERS

399 000 €

Honoraires inclus charge acquéreur
4.18% TTC
(Prix 383 000 € hors honoraires)

Réf 9381
Classe énergie : C



Dans une petite copropriété au 3^{ème} étage sans ascenseur, offrant une surface de 120 m² entièrement rénové cuisine aménagée et équipée, salon avec cheminée, salle à manger avec cheminée, chambre avec mezzanine et coin nuit, 2 autres chambres deux pièces d'eau. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

Un pouvoir d'achat en berne

De façon très claire, le pouvoir d'achat immobilier des Français a continué de baisser en 2022. La Fnaim estime cette baisse à 6,1 %. Mais cette année a marqué une rupture. En 2020 et 2021, les acquéreurs perdaient du pouvoir d'achat à cause de la hausse des prix de l'immobilier. Les biens étant plus chers, on devait acheter plus petit, pour le dire simplement. Depuis le deuxième semestre 2022, c'est la hausse des taux d'intérêt qui joue. On dépense plus pour emprunter de l'argent, donc on dispose d'un budget plus réduit. Selon toute vraisemblance, ce mouvement devrait se poursuivre tout au long de l'année 2023. Les professionnels ont calculé que si les taux atteignent les 3 % fin 2023 (ce qui est le scénario le plus optimiste), la baisse de pouvoir d'achat immobilier des Français sera de 13 %. Mais cela pourrait monter jusqu'à 20 % avec des taux à 4 %, ce qui n'est pas du tout à exclure. Autre effet, les études montrent que le niveau des taux d'intérêt immobilier influence directement sur le nombre de transactions. « Nous avons été déformés par des niveaux de transactions qui relevaient de l'exception au cours des années 2020 et 2021. La moyenne des années précédentes se situait plutôt autour de 850 à 900 000 ventes. Il ne faut pas voir dans ces données, une dégradation du marché, mais juste une correction. », indique Loïc Cantin.



Synthèse pour 2023

Les taux d'intérêt devraient continuer d'augmenter, au moins au cours du 1^{er} semestre. Conséquence, les volumes de ventes devraient baisser en 2023, d'environ 10 %, à 1 million de ventes. La décélération des prix est engagée et devrait se poursuivre. Concernant l'investissement locatif, la hausse des taux de crédits, la baisse des rendements, les obligations énergétiques et la hausse des taxes foncières devraient continuer à peser.

Tension sur le locatif



De façon mécanique, la baisse du nombre de transactions engendre une tension sur le marché de la location. Ce phénomène est amplifié par le fait que ce sont, en premier lieu, les primo-accédants qui souffrent des difficultés d'accès aux prêts et de la hausse des taux d'intérêt.

Pour s'en convaincre, il suffit de consulter le portrait robot du primo-accédant en 2002, dressé grâce aux chiffres communiqués par Cafpi, le leader français des courtiers en immobilier, en partenariat avec la Fnaim.

L'âge moyen de ce premier achat est de 34 ans. Les cadres représentent presque le tiers des primo-accédants (31 %) et le revenu annuel moyen du foyer est de 49 087 euros, ce qui est bien supérieur à la moyenne nationale. Et, dans les trois quarts des cas, les primo-accédants sont en CDI. Plus important encore, le montant de l'apport moyen est de 60 000 euros (18,4 % du financement), pour un montant

emprunté de plus de 242 000 euros.

Ce profil s'éloigne de plus en plus de la réalité des personnes qui souhaitent acheter. « Ce qui nous gêne vraiment, c'est la situation des primo-accédants en France dont le parcours vers la propriété va devenir une question fondamentale. », confirme Loïc Cantin, président de la Fnaim.

Cela a deux conséquences. D'abord, une sorte de « panne du marché de l'immobilier », puisque toute une partie de la clientèle potentielle en est exclue. Mais cela maintient, en plus, le nombre de locataires à un niveau anormalement élevé, car les foyers qui ne peuvent pas acheter restent en location. L'installation dans la vie professionnelle et la stabilité familiale vont de pair, bien souvent, avec un achat immobilier. Cela libère des logements pour les étudiants ou les tout jeunes professionnels qui arrivent sur le marché et qui doivent se loger. Si les premiers ne peuvent plus accéder à la propriété, on observe un encombrement inévitable du marché locatif. Une situation encore aggravée par la loi Climat qui incite de nombreux propriétaires à mettre en vente des biens qu'ils ne pourront bientôt plus louer.

Par ailleurs, la Fnaim explique que tenir le calendrier imposé par la loi Climat pour la mise en conformité énergétique des logements est, tout simplement, impossible à tenir.

Dans
votre prochain
magazine :

**ACQUÉREUR /
VENDEUR :**
**COMMENT
RÉUSSIR SA
VISITE ?**



-  Transaction
-  Location
-  Gestion
-  Syndic

SYNDIC
2, rue Hanneloup
ANGERS

GESTION LOCATIVE
91, Avenue Pasteur
ANGERS

ACHAT-VENTE
5-7 rue Baudrière
ANGERS

ACHAT-VENTE
7, place Hérault
ANGERS

02 41 87 79 76
www.antoine-immobilier.com



SIREN 504 167 131

EXCLUSIVITÉ



AVRILLE

216 890 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3354
Classe énergie : C



T2 env 49m² en parfait état dans une résidence avec ascenseur. Pièce de vie, cuisine AE. Spacieuse chambre avec placards et salle de douche, terrasse et 2 places de parking ! Charges de copro 150 € / trimestre. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

POUR INVESTISSEUR



ANGERS

133 750 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3349
Classe énergie : D



Appt de T1bis au 4ème étage avec ascenseur, bien exposé vous propose une entrée avec placard, une cuisine A et une pièce de vie donnant sur balcon. Actuellement loué. Ch mens : 55€. Nbres lots ppx : 21. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

211 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3332LP
Classe énergie : E



PLACE GREGOIRE BORDILLON, profitez d'un cadre de vie privilégié. T2bis de 68m² carrez se situant au 3^{ème} et dernier étage avec ascenseur. Ch de copro de 110€/mois. Travaux de rafraîchissement à prévoir. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



BOUCHEMAINE

619 500 €

Honoraires inclus charge vendeur

Réf 3350
Classe énergie : D



Belle maison de 160 m² sur une parcelle de 1200 m². Au rdc: salon séjour avec cheminée, cuisine A/E, 2 Chbres dont une Suite Parentale, sdb. A l'étage: 3 chbres, sdb. Garage, cave et bureau Piscine chauffée et sécurisée. Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr



ANTOINE IMMOBILIER

GESTION LOCATIVE

SYNDIC

TRANSACTION

Siren 504016701



PAROLE D'EXPERT

Olivier Vaillant, de Natilia Angers.

Une maison à ossature bois : quels avantages ?

Quels sont les principaux avantages d'une maison à ossature en bois ?

D'abord, ce sont des maisons très respectueuses de l'environnement. Pour les construire, nous utilisons un matériau qui permet de stocker le carbone et qui est peu énergivore par rapport à une fabrication de parpaing ou de brique. De plus, sur nos chantiers, nous utilisons très peu d'eau et nous produisons également moins de déchets. Les bois que nous utilisons pour nos ossatures sont issus de forêts éco-gérées dans l'est de la France. Il n'y a donc pas d'influence sur la déforestation.

Et qu'en est-il de la performance énergétique ?

Notre concept est efficace car il permet une double isolation de la maison. Comme pour toutes les constructions, il y a une isolation par l'intérieur. Mais nous, nous ajoutons une isolation par l'extérieur, qui vient se placer devant notre ossature bois. On a donc une sorte de sandwich isolant autour de notre ossature. Cela nous donne une des performances thermiques parmi les plus performantes sur le marché de la maison individuelle.

Quels sont les autres atouts d'une telle construction ?

Le fait de travailler avec du bois nous donne une grande souplesse de réalisation.



Tous les types d'architecture sont possibles et nous pouvons très facilement nous adapter aux envies et aux budgets de nos clients. Comme la plupart des constructeurs, nous avons des modèles types, mais dans les faits, on ne construit quasiment jamais sans modification.

D'autre part, la construction avec ossature bois nous autorise des temps de construction plus courts pour le gros œuvre. En effet, les murs de nos maisons sont fabriquées en usine, à partir des plans. Elles arrivent sur le chantier avec les huisseries sur les murs, l'isolation intérieure et extérieure. Quand la maison est livrée sur le chantier, il ne reste plus qu'à l'assembler. C'est évidemment plus rapide que de monter des murs de parpaings.

Pas en bois d'apparence

Une maison à ossature bois, ce n'est pas un chalet en bois. Comme on ajoute une isolation par l'extérieur sur l'ossature, on peut faire ce que l'on veut en termes d'aspect extérieur. La plupart des clients optent pour de l'enduit et donc, si on ne le sait pas, il est impossible de deviner qu'il s'agit d'une maison à ossature bois. D'ailleurs, beaucoup de nos clients ne viennent pas pour le côté bois au départ. La plupart viennent plutôt pour l'attractivité du design de nos maisons.



Natilia Angers

236 Ter avenue Pasteur
49100 Angers

02 41 32 66 50

<https://angers.maison-natilia.fr/>

CONSEIL

D'EXPERTS

garantie emprunteur

Liberté de changer !
SPÉCIAL
POUVOIR
D'ACHAT



Pensez à changer
votre assurance
emprunteur pour faire
des économies !
Avec ARÉAS, c'est simple.

www.areas.fr



VILLALONGA ASSURANCES

14 PLACE MONPROFIT - 49100 ANGERS

02 41 31 10 65 - a.villalonga@areas-agence.fr

Être acteur de tous vos projets

Orias 20009284



BIEN
CHEZ
SOI



Parce qu'une Saint-Valentin sans offrir de fleurs manquerait de parfums et de couleurs, votre agence Citya Immobilier offre une rose à tous ses clients !*

Citya Immobilier, un amour d'agence ❤️

BIEN
CHEZ
SOI



à Saumur

02 41 67 62 83



à Angers

02 41 86 86 86



à Cholet

02 41 62 47 22

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

| citya.com | f | t | i | in |



82.000€ - 2533

TRÉLAZÉ (49800) - Un Appartement de type 1 situé au 4^{ème} étage, d'une superficie de 33 m² et composé d'une pièce principale : un séjour avec kitchenette à laquelle s'ajoute une SdE. Locataire en place : Produit spécial Investisseur! Lot n°402 - Classe énergie : D (DPE Ancienne version). Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



76.000 € - 2524

ANGERS (49000) - Un Appartement situé dans une résidence de tourisme, comprenant : entrée, séjour-chambre avec cuisinette, placard, salle d'eau. Spécial investisseurs : charges de copropriété et foncier faibles ! Lot n°421 - Classe énergie : C. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



152.000€ - 2518

ANGERS (49100)

Un Appartement de 30,65m² situé Square Roland d'Orgeles.

Il est composé d'une pièce principale, d'une chambre et d'une salle d'eau.

Lot n°1. Classe énergie : E. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

ANGERS (49000)

Un Appartement 4 pièces de 89,49 m² situé dans le centre-ville d'Angers. Orienté sud, il est situé dans une résidence des années 80 avec ascenseur. L'appartement propose un séjour de 22 m², trois chambres et une cuisine aménagée. Il dispose également d'une SdE et d'une SdB. Lot n°112. Classe énergie : D. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

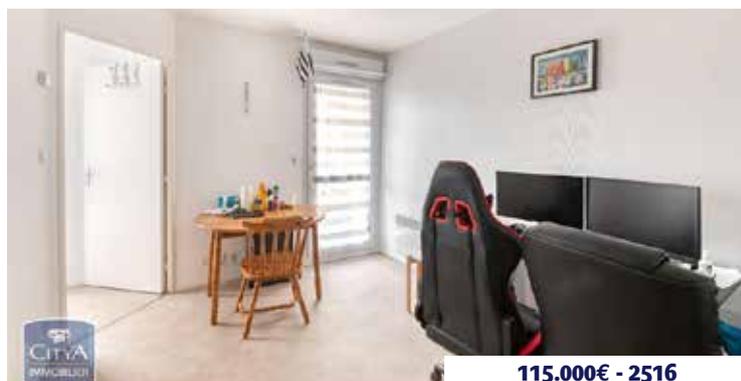


352.000€ - 2529



157.000€ - 2537

ANGERS (49000) - Un Appartement 2 pièces dans le quartier Lafayette. Il propose un séjour de 18m², une cuisine aménagée, une SdB avec W.C. séparés ainsi qu'une chambre. Classe énergie : F Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



115.000€ - 2516

ANGERS (49000) - Un Appartement 2 pièces dans le quartier du Lac de Maine, au cœur d'une résidence calme et très bien située. Composé d'un séjour avec kitchenette am./ég., et d'une chbre. Place de parking en souterrain. Lot n°15. Classe énergie : D. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



80 000 € - RÉF TAPP492737

SAUMUR - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR, appart. 2 pièces de 46,75 m² avec locataire en place, au 2^e et dernier étage d'un immeuble récent. Très bon état général. Place de parking privative. Loyer actuel de 372 € HC + 38 € de charges locatives. DPE : D. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



122 500 € - RÉF TAPP492767

VIVY - EXCLUSIVITÉ - SPECIAL INVESTISSEUR - Dans une résidence récente et sécurisée, maison en parfaite état, louée, de 4 pièces et d'une surface de 83,62 m². Garage accessible depuis le logement. Proche toutes commodités. Loyer actuel de 572 € HC + 74 € de charges locatives. DPE : D. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



383 000 € - RÉF TMAI132482

THOUARS

EXCLUSIVITÉ - Superbe maison bourgeoise de 11 pièces d'une superficie de plus de 400 m², bénéficiant d'un terrain de 1848m² avec plusieurs dépendances. Vous serez séduits par ses volumes et ses éléments de caractère (boiseries, tomettes, parquets, carreaux de ciment...). Bon état général. DPE : C. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



319 000 € - RÉF TMAI127022

VARRAINS - EXCLUSIVITE - A 5 mn de Saumur, agréable maison de 133 m² sur 1 100 m² de terrain. Luminosité, cheminée, décoration épurée et cuisine am/éq., 4 chbres, 2 SdE. Au ss-sol : cave, bureau, lingerie et garage. La terrasse vous offre une vue imprenable sur les vignes et son terrain arboré - DPE : E. Infos risques sur le site géorisques: www.georisques.gouv.fr



251 000 € - RÉF TMAI478650

BAGNEUX - Maison superbement rénovée offrant une vie de plain-pied avec sa vaste pièce de vie, cuisine am./éq., belle chambre avec dressing, SdE, bureau et véranda. 2 chbres suppl. à l'étage et garage. Beau terrain de 517 m². DPE : E. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

SAUMUR

MAISON DE CARACTÈRE - Cette superbe maison de 9 pièces de 271 m² sur un terrain de 3 075 m² est située sur un terrain arboré et bénéficie d'une exposition sud. Construite en 1850 vous disposerez de 6 chambres, cuisine aménagée et trois salles de bains, deux garages. DPE : D. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr



VENDU PAR CITYA



236 000 € RÉF. TMAI134123

CHOLET Maison de ville idéale en première. Réception avec cuisine américaine entièrement équipée, 3 belles chambres à l'étage sur parquet d'origine dont une de près de 16m². Toutes ouvertures alu et PVC/DV, chaudière gaz récente. Une dépendance avec mezzanine pouvant accueillir une 4ème chambre... Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. C = 97 C = 18



89 000 € RÉF. TAPP491883

CHOLET Situé au 2ème étage d'une résidence avec ascenseur, appartement de type 2, 54m². Actuellement loué 4620 € hors charges / an. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Lot n° 68. D = 226 D = 44



78 000 € RÉF. TAPP491368

CHOLET

Proche toutes commodités, appartement de type 3 à rénover, situé en rez de chaussée surélevé, Actuellement loué 5160 € hors charges / an. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Lot n° 1. F=351 B = 8



88 000 € RÉF. TAPP493649

BRESSUIRE Appartement de type 2 bis, 55 m² avec parking privatif. Réception 28 m² avec balcon, une belle chambre avec placard, espace bureau. Actuellement loué 4728 € hors charges / an. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. Lot n° 11. C = 172 A = 5



467 000 € RÉF. TIMM102771

MAULEON Immeuble de rapport en monopropriété composé de 6 logements dont 2 avec terrasse et jardin. Quatre appartements T2 et deux appartements T3. Valeur locative actuelle 33 000 € / an hors charges (LMNP) Enorme potentiel en location touristique d'été. Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. D = 240 B = 7

MAULEVRIER

A mi-chemin entre Cholet et Maulévrier, maison de charme sur agréable terrain clos de plus de 2100 m² avec piscine chauffée et couverte, couverte et cuisine d'été. Réception de plus de 100m², 4 chambres dont 3 de plain pied. Pour amateurs de verdure ! Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr. E = 258 C = 26



415 000 € RÉF. TMAI133796

Votre nouveau
magazine
immobilier

Dans nos villes
Édition ANJOU

disponible
chez les
commerçants
partenaires.



Horaires d'ouverture
13h15-00h30
tous les jours
Sauf dimanche 10h15-00h30

1 Avenue des Droits de l'Homme
ZAC SAINT SERGE
49100 Angers
33 892 69 66 96
www.cinemaspathegaumont.com

BAISSE DE PRIX



ANGERS

280 100 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1065
Classe énergie : D

5 pièces - 90 m², Angers comprenant une entrée, salon séjour dble de 30m² donnant sur balcon sans vis-à-vis, cuisine séparée a/e avec arr-cuisine, dégagement avec placards, SdE, wc séparés, 3 chambres dont 1 avec placard. Possibilité d'une 4ème chambre. Cave et garage fermé en sous-sol.

Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

259 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1076
Classe énergie : E

4 pièces de 78 m² situé secteur GARE/VISITATION dans une copropriété au calme, comprenant une entrée, grand séjour de plus de 30 m² (possibilité 3^{ème} chambre), cuisine séparée, dégagement avec placard, 2 chambres, salle de bains, wc. Cave en sous-sol, grenier et stationnement en sous-sol.

Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

207 300 €

Honoraires inclus charge vendeur



Réf 1075
Classe énergie : D

POUR INVESTISSEUR. Agréable appartement 3 pièces de 68m² dans une copropriété bien entretenue à deux pas de la place de la MADELEINE, comprenant une entrée, séjour avec balcon, cuisine, dégagement avec placards, 2 chambres, SdB. Stationnement privatif. Loué 657 EUR charges comprises.

Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

EXCLUSIVITÉ



ANGERS

189 600 €

Honoraires inclus charge vendeur

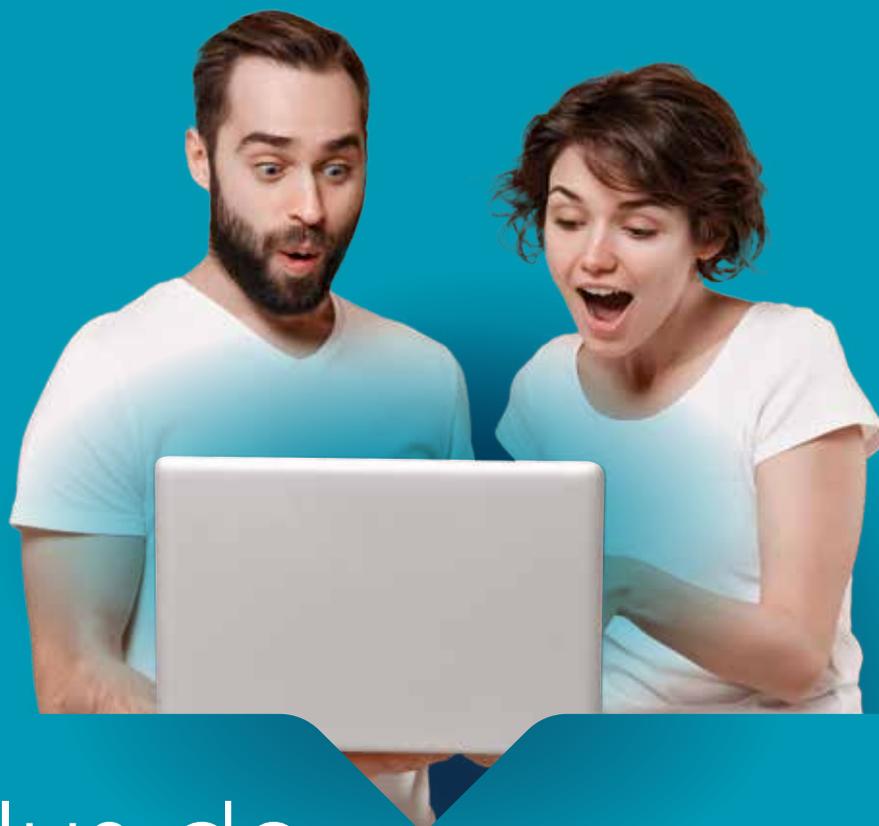


Réf 1081
Classe énergie : C

POUR INVESTISSEUR. Appartement 3 pièces de 70 m² situé secteur STRASBOURG / CHEVROLLIER avec locataire en place, comprenant une entrée, séjour donnant sur balcon de 10m², cuisine séparée, dégagement avec placards, salle de bains, 2 chambres avec accès balcon. Cave et stationnement en ss.

Infos risques sur le site Géorisques: www.georisques.gouv.fr

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER



Plus de
10.000
annonces immobilières
vous attendent sur



Dans nos villes.fr

Mieux s'informer pour bien s'installer





W E A D V I S O R

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

ANGERS



Bonne Année 2023 !

Une nouvelle année pleine de projets !

WEADVISOR IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Nos domaines d'expertise :

- CHR
- BUREAUX
- LOCAUX COMMERCIAUX
- LOCAUX D'ACTIVITÉS
- DÉVELOPPEMENT D'ENSEIGNES
- INVESTISSEMENT LOCATIF

Weadvisor Immobilier d'Entreprise, vous accompagne dans toutes vos recherches de biens professionnels.

Vous recherchez des bureaux pour vos activités tertiaires, des locaux commerciaux pour votre distribution commerciale en toute sécurité, des locaux d'activité pour votre production industrielle ou artisanale, du stockage pour votre logistique à la location ou en acquisition, faite appel notre équipe.

Vous souhaitez Investir dans des locaux commerciaux, des bureaux, des locaux d'activité avec des locataires professionnel en place, (Commerçant, artisan, profession libérale), une rentabilité intéressante et en limitant le risque ! Nos collaborateurs seront vous guider dans votre investissement dans un environnement juridique sécurisé.

Florian DEHAN
Directeur d'agence Angers

 06 74 97 28 50

 advisor-immobilier-angers.fr

 f.dehan@advisor-immobilier.fr

 51, Rue Toussaint - 49100 Angers



Bois, géothermie, aérothermie...

Les nouvelles frontières du chauffage vert

Utiliser moins d'énergie pour se chauffer ou une énergie renouvelable, c'est devenu un impératif tant économique qu'environnemental. Heureusement, des solutions existent...



Une place au soleil

Au palmarès des modes de chauffage écologiques, le solaire arrive en pole position. L'idée est d'installer des panneaux photovoltaïques sur le toit de votre maison et d'utiliser l'énergie produite en auto-consommation, pour alimenter vos radiateurs électriques. Problème, évidemment, cela représente un coût au départ. Pour une installation de 3kWc, il faut compter, dans nos régions, entre 8 et 9 000 €. Cela monte évidemment proportionnellement à la puissance. Mais cette mise de départ permet de réaliser de grosses économies sur sa facture d'énergie. En moyenne, en France, une installation solaire permet de couvrir de 50 à 80 % des besoins pour l'eau chaude sanitaire et de 25 à 60 % pour le chauffage. Si la rentabilité sur le long terme semble donc assurée, la durée d'amortissement dépend de nombreux facteurs, comme l'ensoleillement dans votre région, la technologie utilisée ou l'orientation et l'inclinaison des panneaux.



Changer de chaudière : un grand pas en avant

Les autres types de combustibles sont-ils donc à proscrire totalement, d'un point de vue écologique ? Évidemment, pour ce qui est du combustible, difficile de le rendre plus vert. Le gaz ou le fioul, cela reste de l'énergie fossile. L'idée, lorsque l'on est obligé de les employer pour se chauffer et de tout faire pour limiter la consommation. Grâce à des technologies comme, par exemple, la condensation, il est possible de diviser par deux la consommation de combustible. Ainsi, pour rendre son chauffage plus vert sans changer de mode de chauffage, on peut choisir de remplacer sa chaudière par un modèle récent qui permettra de consommer moins et qui émettra nettement moins de CO₂.

Mais, aujourd'hui et surtout demain, la solution peut être d'associer une chaudière traditionnelle à une pompe à chaleur, qui permettra de réelles économies d'énergie.

Chez L'ÂME DU BOIS

le spécialiste du parquet.



*L'originalité est de mise
pour la rentrée.*

DÉCOUVREZ LA COLLECTION CHIPPS

CHIPPS est un parquet naturel combiné avec la facilité et la polyvalence de l'OSB avec une touche de créativité et design. Une solution conviviale et pratique pour les sols, les murs ou les plafonds.



L'Âme du Bois
1 rue du Chêne Vert
à Saint-Barthélemy-d'Anjou

02 41 60 43 46

www.lamedubois-parquet.fr
contact@lamedubois-parquet.com

Géothermie : si vous avez de la place

Voilà un terme que l'on entend de plus en plus souvent, sans bien savoir ce qu'il désigne exactement. La géothermie, c'est le fait d'utiliser les calories présentes dans le sol pour les transformer en chaleur et s'en servir pour chauffer un espace. Des capteurs thermiques sont donc installés dans le sol, soit horizontalement si la surface de terrain est suffisante soit verticalement et à une profondeur plus importante (jusqu'à 100 m !) si le terrain est trop petit. Les calories sont acheminées jusqu'à une pompe à chaleur géothermique qui va se charger de transformer tout ça en chaleur et d'alimenter le système de chauffage. Évidemment, les avantages sont nombreux à ce système. Et ils se résument à une constatation : il n'y a pas d'apport de combustible extérieur, puisque les calories proviennent directement du sol. Du coup : économies d'énergie et très faible impact environnemental. Et, autre avantage, ce système est totalement indépendant des conditions climatiques, contrairement à l'énergie solaire.

Bien sûr, toute médaille a son revers et celui d'un système de pompe à chaleur géothermique, c'est l'investissement de départ qui est conséquent. Il faut compter, selon les cas, entre 14 et 18 000 €. Même si des aides de l'État peuvent vous aider, le reste à charge peut être important. Et, naturellement, il faut disposer d'un terrain suffisamment grand pour installer les capteurs. Notez aussi que votre jardin sera à refaire entièrement après la pose de l'installation. Attention également, les pompes à chaleur sont des équipements qui peuvent être bruyants. Mieux vaut disposer d'un local adapté.



Avec la hausse du prix de l'énergie, la question du chauffage n'est plus seulement une question écologique, mais aussi économique.

Les solutions les plus efficaces sur le plan environnemental sont aussi les plus économiques à terme. Mais, bien souvent, elles impliquent un investissement de départ important.

Aérothermie : c'est dans l'air !

Comme la pompe à chaleur géothermique va chercher les calories dans le sol, la pompe à chaleur aérothermique va les puiser, elle, dans l'air ambiant. Cette pompe est équipée d'un fluide frigorigène qui est porté à ébullition à très basse température, grâce aux calories qu'il puise dans l'air extérieur. Elles sont présentes même quand il fait froid dehors. Cette combustion produit de la vapeur qui se transforme en chaleur après son passage dans le compresseur et le condensateur. Cette chaleur va venir chauffer votre intérieur ou l'eau de vos radiateurs et de votre ballon d'eau chaude. Gros avantage de ce système : il est réversible et permet de vous rafraîchir en été.

L'installation du système coûte entre, en général, entre 8 et 12 000 € et, là encore, des aides sont possibles. Naturellement, ce système est plus efficace quand le froid n'est pas trop rigoureux. En-dessous de -7°, il perd de son efficacité. Dans les zones très froides, il doit s'accompagner d'un chauffage d'appoint.

Dans votre prochain magazine :
VÉRANDAS, TERRASSES... CES AJOUTS QUI CHANGENT TOUT !



ENTRÉE

L'idéal serait de ranger chaussures et vêtements dans l'entrée et que personne ne les voie.



Joliment organisée

Première pièce que les visiteurs voient en arrivant, l'entrée doit être belle, mais également pratique et fonctionnelle.

Manteaux, blousons, chaussures, parapluies, casques, écharpes, gants... chaque membre de la famille doit pouvoir ranger ses affaires. Et les retrouver facilement, surtout quand on est en retard le matin. Sans oublier une partie vestiaire pour les invités. Quand l'entrée donne dans la pièce de vie, on peut aussi avoir envie de la séparer. Dans ce cas une séparation ajourée combine praticité et esthétique.



Astuce

Pensez à intégrer un espace vide-poche pour clés, lunettes et autres petits objets qui voyagent de vestes en manteaux



Optimiser le moindre espace disponible

Les sous-escaliers sont souvent synonymes de place perdue. Les aménager en optimisant la capacité de rangement requiert beaucoup d'ingéniosité et de savoir-faire technique. A l'arrivée c'est incroyable tout ce que l'on peut ranger.

Que vos marches soient ajourées ou non, votre concepteur Quadro trouvera toujours la solution pour tirer le meilleur parti de cet espace et accroître votre capacité de rangement.

ESCALIER

Notre idée était de profiter pleinement de tous les mètres carrés de notre maison.



Quadro
Intérieurs sur-mesure

126 Avenue Pasteur • 49000 ANGERS
Tél : 02 41 24 13 30 • Email : angers@magasin-quadro.fr
www.quadro.fr



Faire construire sa maison

les étapes d'un projet réussi



La tentation de l'auto-construction

**Il y a bien des manières
de construire sa maison
individuelle et bien
des professionnels qui
peuvent vous aider.
Voici, étape par étape,
les différentes options
qui s'offrent à vous
et les points à ne
pas négliger.**

Construire soi-même sa maison... Techniquement et légalement, c'est tout à fait possible. Même si, comme pour n'importe quel projet, le passage par la validation d'un architecte est obligatoire si la surface au sol est supérieure à 150 m². Le but, bien sûr, c'est de diminuer les coûts de fabrication. De fait, une auto-construction permet, sur le papier, de baisser la facture de 30 à 50 % environ. Mais, dans les faits, à moins d'être soi-même un professionnel du bâtiment, l'auto-construction est vraiment un choix très risqué et extrêmement chronophage. Les relations avec les entreprises, l'achat des matières premières, le respect des normes techniques, le suivi des plans... Tout cela demande une réelle expertise. Et, dans le domaine de l'habitat, l'erreur et l'imprécision peuvent à la fois coûter très cher et faire perdre énormément de temps.



Chiffres

On a coutume de dire que la construction d'une maison individuelle coûte, environ, entre 1 500 et 2 000 €/m². Naturellement, cela peut monter bien plus haut selon le standing de la construction. Et la crise de l'énergie, associée à celle des matières premières engendre une augmentation sensible du coût de la construction, de l'ordre de 25 à 30 %.

L'immense majorité des Français qui se lancent dans la construction d'une maison individuelle, passent par un professionnel. Il peut s'agir d'un architecte, d'un maître d'œuvre ou d'un constructeur. Leur action est encadrée et régie par des contrats distincts.

Un constructeur est lié à son client par un Contrat de construction de maison individuelle (CCMI). Par ce document, très précis et détaillé, il s'engage à construire une maison clé en main, selon des plans prévus et dans un délai défini à l'avance. Attention, le terrain doit appartenir au client et le contrat ne peut pas concerner plus de deux logements. L'usage, en revanche, peut être mixte entre habitation et locaux professionnels.

Ce contrat peut être signé avec fourniture de plans. Dans ce cas, c'est le constructeur qui se charge de la réalisation des plans. Il peut aussi être signé sans fourniture de plan. Le constructeur s'engage alors à suivre le plan fourni par le client.

Le bon contrat pour le bon pro

Naturellement, de nombreuses garanties et obligations sont associées à ce contrat, destiné à protéger le client. Le constructeur doit pouvoir justifier d'une garantie de livraison délivrée par une banque ou une assurance, ainsi que d'une garantie de remboursement si des paiements sont prévus avant le début des travaux. Il doit également être assuré en garantie de responsabilité professionnelle et décennale.

Ce contrat ne doit pas être confondu avec le contrat de maîtrise d'œuvre, qui est conclu avec un maître d'œuvre ou un architecte. Ce dernier conçoit le projet, établit des plans et coordonne les travaux, mais sans se charger de la construction à proprement parler. Le professionnel touche des honoraires. Logiquement, ce contrat n'implique pas de responsabilité du professionnel en termes d'assurances et de garanties liées à la construction.

Attention donc, au moment de la signature du contrat, à bien vérifier que le contrat est réellement celui qui correspond à la prestation souhaitée.





Faire construction sa maison les étapes de la construction

Du projet à l'installation dans votre nouvelle maison, quelles sont les étapes importantes et les éléments à prendre en compte ?

Étape 01. Ficeler son budget

Eh oui, qu'il s'agisse de l'achat d'un bien existant ou d'une construction, l'important est de connaître exactement l'enveloppe dont on dispose. La procédure est la même dans les deux cas, mais la construction neuve ouvre un certain nombre de possibilités supplémentaires et notamment le Prêt à taux zéro (PTZ) qui n'est pas possible pour l'achat d'un bien existant. Dans son plan de financement, il faudra, naturellement, inclure tous les frais directs et indirects.

Étape 02 : Trouver un terrain

C'est un élément évidemment capital et la recherche du terrain qui vous convient n'est pas chose aisée. Sa situation, sa superficie et son orientation détermineront la valeur future de votre bien, au moment de la revente. Si vous achetez en secteur diffus (hors zone pavillonnaire), attention à bien vérifier sur le PLU que le terrain peut accueillir votre projet et si des servitudes y sont associées.

La plupart des centres-villes sont quasi inaccessibles pour la construction individuelle. Il faut donc plutôt chercher en première ou en deuxième couronne des agglomérations. Plus il sera proche du centre, plus il sera cher. Dans nos régions, les prix vont de 40 000 € pour une surface moyenne de 670 m² en zone rurale à presque 100 000 € en moyenne, en zone urbaine, pour une surface qui tombe sous les 400 m².

Si vous devez viabiliser votre terrain, sachez qu'il vous en coûtera entre 5 et 15 000 €, selon sa superficie et sa situation.

Étape 03 : Choisir un professionnel

Pour la maison de vos rêves, vous pouvez piocher dans le catalogue d'un constructeur de la région. Les modèles proposés sont, bien évidemment, adaptables à vos besoins et à vos envies. Il existe des spécialistes de toutes sortes. Certains proposent des maisons traditionnelles d'autres, par exemple, des maisons avec armature en bois ou en métal... L'important est de bien vérifier les garanties offertes par le constructeur et, si possible, de prendre des avis auprès d'anciens clients. Le label « NF Maisons individuelle » est une bonne garantie : les professionnels qui le possèdent sont régulièrement contrôlés.

Vous pouvez également opter pour un maître d'œuvre ou un architecte, qui dirigeront les travaux pour vous, en s'appuyant sur les artisans que vous aurez sélectionnés ou les professionnels avec lesquels ils ont l'habitude de travailler.



Un rêve, un projet, une réalité,
contactez-nous ...



ANGERS Châtenay
142, av. Victor Châtenay
02 41 77 17 17

ANGERS La Roseraie
55, Bd Eugène Chaumin
02 41 47 07 47

**À VOTRE
SERVICE**

Depuis plus

de **30** ANS

Etape 04 : Le permis de construire et les travaux

Si vous faites appel à un architecte ou à un constructeur, ce sont eux qui s'occuperont de déposer la demande de permis de construire. L'acceptation de la mairie prend la forme d'un arrêté municipal. L'absence de réponse après deux mois vaut acceptation.

Une fois cette étape validée, on passe à la phase de construction à proprement parler. C'est évidemment, une étape majeure qui va courir sur une longue période (de 10 mois à un an). Elle se déroulera en plusieurs moments. Le gros œuvre, d'abord, qui va du bornage du terrain par un géomètre à la mise hors d'eau et hors d'air, en passant par la création des fondations, la mise en place du système d'assainissement, la création de la dalle et des murs porteurs. Vient ensuite ce que l'on appelle le second œuvre qui commence par l'isolation de la maison et la pose des cloisons. On installera ensuite la plomberie et l'électricité, avant de terminer avec le chauffage et la ventilation. Le dernier temps est celui des finitions. Revêtement des murs, pose des portes et des éclairages, peinture de la façade... Tous ces éléments viendront achever le travail avant l'étape de la décoration qui, généralement, est du ressort du propriétaire. Tout au long de ces travaux, vous pourrez visiter le chantier pour valider les grandes étapes de la construction. Ce sont des moments importants car, bien souvent, ils impliquent le déblocage d'une partie des fonds. N'hésitez pas à prendre des photos et à consigner par écrit les éléments que vous souhaitez signaler.



Construire quand même...

On le sait, la conjoncture n'est pas des plus faciles pour le secteur de la construction individuelle comme de l'ensemble de l'immobilier neuf. N'empêche, faire construire sa maison reste une aspiration majeure pour de nombreux Français et la garantie de disposer d'un logement à son image et aux dernières normes environnementales.

Etape 05 : la réception de la maison



Après la fin des travaux, vient le moment, capital, de la réception de la maison. Elle prend la forme d'une visite organisée avec l'ensemble des intervenants impliqués dans le chantier. Il s'agit de faire le tour, de façon méthodique et précise, de l'ensemble de la maison et de noter les malfaçons constatées, bien sûr, mais aussi tout ce qui ne correspondrait pas au cahier des charges.

On passera donc en revue les éléments de plomberie, d'électricité, de chauffage, de ventilation... On vérifiera la pose des revêtements de sol, la qualité des peintures, ainsi que le bon fonctionnement des portes et des fenêtres. La cuisine et la salle de bain feront l'objet d'un examen approfondi. Les robinets et les évacuations seront testés de façon exhaustive. C'est le moment, également, de vérifier la surface de chacune des pièces, l'état du sous-sol, des combles, de la charpente et de la toiture. Bref, le check-up est intégral et minutieux.

A l'issue de ce tour complet, il y a trois solutions. La réception peut être signée sans réserve, si aucun défaut n'a été constaté. Si, en revanche, des défauts importants sont constatés, la réception peut être signée avec réserves, lesquelles doivent, bien évidemment, être précisément mentionnées. Enfin, dernier cas, si les problèmes sont trop importants, il est possible de refuser la livraison et de la reporter à une date ultérieure, pour permettre au constructeur ou au maître d'œuvre d'y remédier.

Quelles garanties ?

Dernier point important, c'est à partir de la réception de la maison que les garanties commencent à courir. Un an pour la garantie de parfait achèvement, qui assure la réparation immédiate et sans frais des défauts ou malfaçons. Attention, ceux qui étaient visibles à la réception et qui n'ont pas été signalés ne sont pas couverts ! Deux ans pour la garantie de bon fonctionnement, qui assure les éléments mobiles de la construction non couverts par la garantie décennale. Cette dernière, appelée aussi assurance dommage-ouvrage, concerne tout ce qui implique la solidité de la maison et la rend impropre à l'habitation. Quant à la responsabilité contractuelle de droit commun, elle assure pendant cinq ans tous les éléments de décoration (peintures, enduits, revêtements de sol...).

Dans
votre prochain
magazine :
**INVESTISSEMENT
LOCATIF :
EST-CE ENCORE
UNE BONNE
AFFAIRE**

**Vous projetez d'acheter une maison ?
Un appartement ? Un terrain ?**



**Consultez le site
d'annonces immobilières
dansnosvilles.fr et votre
projet devient réalité !**

UN SITE ÉDITÉ PAR
**la Nouvelle
République**
VousNousEnsemble



Dans nos villes.fr
Mieux s'informer pour bien s'installer

ACHAT | VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | VIAGER

Pour vous aider dans vos recherches immobilières

3 ÉDITIONS

et le **SITE INTERNET**

www.dansnosvilles.fr



Dans nos villes
Mieux s'informer pour bien s'installer

La maison environnementale / accessible à tous



Moins de 15€
de chauffage par mois



Option maison
à énergie positive



Isolation
thermique renforcée



Fabriquée en France



Excellent rapport
qualité/prix



**Construction
en ossature bois
Made in France**

- Les murs NATILIA :
 - Sont 60% moins impactants sur le changement climatique
 - Sont 80% moins impactants sur la consommation d'eau
 - Produisent 65% de déchets en moins qu'un mur en parpaings
- Système de plafond chauffant rafraîchissant



**236 Ter Avenue de Pasteur
ANGERS**



02 41 32 66 50 | angers@natilia.fr

ENGAGEMENT ECOLOGIQUE UN MAGAZINE PLUS RESPONSABLE !



Magazine
imprimé en
France
à Limoges (87)



Papier certifié
PEFC
et FSC



Imprimerie
certifiée
Imprim'Vert
et ISO 14001

DANSNOSVILLES.FR

Annonces et actualités immobilières - MAGAZINE GRATUIT

EDITION ANJOU - N°131 - JANVIER 2023

Couleurs, formes,
matériaux :
De quoi sera faite
l'année 2023 ?



Immobilier neuf
en 2023. Et si on
y allait quand
même ?

Loi climat,
indexation des loyers,
Permis de louer... 2023 :
la nouvelle donne
du marché locatif

Parole d'expert
par Guillaume
Rousseau

ACHAT - VENTE - INVESTISSEMENT - LIFESTYLE



Optimisation
des quantités
distribuées dans
les points de dépôt

Magazines restants
dans les dépôts
récupérés et
recyclés



PEFC™



FSC

Imprimerie Certifiée ISO 14001 de management de l'environnement et **Certifiée Imprim'Vert** : elle s'engage notamment à éliminer tout déchet de fabrication nuisant à l'environnement, ne pas utiliser de produits toxiques, suivre attentivement ses consommations énergétiques...

Papiers Certifiés PEFC et FSC : c'est la garantie que les papiers imprimés sont fabriqués à partir de fibres certifiées et issues de forêts gérées de façon responsable, sociale et économique.

Depuis 1998, **une maison sur deux construite** par Le Pavillon Angevin **est une recommandation d'un client**



VOS AVANTAGES

- 25 ans d'expérience
- RE 2020
- Nombreux retours satisfactions clients
- Artisans partenaires
- Toutes les solutions chauffage
- Projets «sur mesure»
- Constructions brique «BIOBRIC»
- Le meilleur rapport Qualité/Prix
- Implantation par un géomètre
- Toutes les études sont incluses dans votre projet (thermique, sols, béton, perméabilité)
- Suivi de chantiers rigoureux



**Constructeur de
maisons individuelles
depuis 1998**

Venez consulter notre fichier terrains à bâtir et la satisfaction de nos clients sur notre site internet

www.pavillon-angevin.com

La Haie Joulain - St Sylvain d'Anjou

VERRIÈRES EN ANJOU

02 41 18 28 88

contact@pavillon-angevin.com



RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE



Accession
directe

ANGERS LE BON PASTEUR

Laissez-vous porter par vos projets !

à partir de 287 700 €

Maisons de 3 à 4 chambres.
Avec garage.
Proche de l'hyper-centre.



ZONE ANRU

TVA 5,5%

TRÉLAZÉ ALLUMIÈRE

Se sentir bien chez soi, tout simplement...

à partir de 174 500 €

Proche de tous commerces
et équipements.
Deux opportunités T3.
Terrasse, balcon.



Accession
directe

MÛRS-ÉRIGNÉ MILLÉSIME

De belles balades à deux pas de chez vous !

à partir de 165 000 €

Maisons de 2 à 3 chambres
Aux portes d'Angers
Avec terrasse ou terrain



ANGERS ILIADE

Vivez des instants magiques dans votre quotidien

à partir de 247 500 €

Proche centres-commerciaux
et centre-ville
Maisons de 1 à 3 chambres
Dans un quartier vivant



axeliha 

Découvrez nos programmes neufs sur [Axeliha.fr](https://www.axeliha.fr)
Rendez-vous 42 bd du Roi René à Angers